



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

HSB BRF
VESSLAN
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen 10 juni klockan 19:00

Lokal: Fröet med ingång från gården

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vesslan i Malmö

Org nr 746000-5320

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

föreningens 80:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1939 på fastigheten Vesslan 18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Nikolaigatan 4, Möllevångsgatan 27 samt Södra Förstadsgatan 79 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	36
2	80
3	11
4	4
5	3
Summa	134
Lokaler, bostadsrätt	11
Lokaler, hyresrätt	7
Garage platser	114



Total lägenhetsyta 7430 kvm

Total lokalyta 3945 kvm.

Lägenheternas medelyta 55,44 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Avloppsrenovering relining med ”strumpmetoden 2015

Nya insatsrör i fläktkanalerna 2017/2018

Det pågår förberedande arbete inför ett stort projekt som innebär nytt tätskikt på garagets bjälklag samt ny utemiljö på gården och underhåll av garage planerad byggstart hösten 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2018

Närvarande var 25 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Fredrik Grytberg
Vice ordförande	Cintia Uvo
Sekreterare	Jan Friberg
Studieorganisatör	Ann-Christin Munther
Ledamot	Oscar Nilsson
Ledamot	Mathias Persson
Utsedd av HSB	Ingemar Hägerfjord
Suppleant	Elisabeth Niskakari
Suppleant	Gun Petersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Cintia Uvo och Mathias Persson samt suppleanten Gun Petersson. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Cintia Uvo, Mathias Persson, Jan Friberg och Fredrik Grytberg

Revisorer

Ordinarie revisorer Bo Sturesson och Kristina Chronqvist, revisorssuppleant Eje Berg samt revisor Lars Johansson utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Erik Johansson, Stellan Oskarsson och Karl Trell.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Mathias Persson och Ann-Christin Munther.

Vicevärd

Jan Friberg.

5

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar

Föreningen har under året infört nya normalstadgar 2011 version 5.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Arbetet med att dra insatsrör i självdragsventilationen, som påbörjades 2017, har slutförts under 2018.

Styrelsen har tillsammans med projektledare från Structor samt företaget Mark & Miljö arbetat med att ta fram underlag och förbereda för det kommande gårdsprojektet (Innegården/garagebjälklaget/garaget.)

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har gjorts löpande under året. Styrelsen kan konstatera att föreningen är i behov av ett målningsprojekt i föreningens interna delar, ex trappor.

Styrelsen kan också konstatera att det mekaniska låssystemet är i ett behov av översyn framöver och då bör man samtidigt se över porttelefonsystemet.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Renovera gårdsplan/garagebjälklag, byta låssystem, måla trappuppgångar, översyn, renovering och eventuellt byte av ventilation /ventilationsaggregat i lokaler.

Planerade åtgärder ska finansieras med sparat kapital och banklån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 641 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade på ett höjningsbehov framöver och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 3% fr o m 2020-01-01.

Styrelsen gör tillsammans med ekonomen på HSB, föreningens budget, och med underhållsplanen som underlag, bedömning om det finns behov av avgiftshöjning. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite vartannat eller vart tredje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 881 614 kr. Under året har föreningen amorterat 392 808 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 61 år.

Kommentarer till Årets resultat

Styrelsen anser att ekonomin är god och vi ser kontinuerligt över kostnaderna för löpande drift och för underhåll. Styrelsen intension är att i första hand använda sparat kapital till det planerade underhållet för att så långt det är möjligt undvika att behöva ta stora framtida lån. Överskott på avräkningskontot placeras aktivt i bunden inlåning för att få bättre ränteinkomster på kapital.

3

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga under året

Väsentliga avtal

Inget nytt

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga

Medlemsinformation

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 153 medlemmar (153 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	236 526	597 390	9 767 569	13 465 226	452 898
Resultatdisp. under året				452 898	-452 898
lanspråktagan. 2018 av yttre fond			-237 020	237 020	
Avsättning år 2018 yttre fond			663 000	-663 000	
Årets resultat					2 457 623
Belopp vid årets slut	236 526	597 390	10 193 549	13 492 144	2 457 623

5

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 819	9 371	9 306	9 022	8 580
Rörelsens kostnader	-6 839	-8 612	-6 682	7 012	-6 722
Finansiella poster, netto	-156	-307	-459	-732	-689
Årets resultat	2 458	453	2 165	1 279	1 169
Likvida medel & fin. placeringar	13 659	11 389	9 324	6 363	10 018
Skulder till kreditinstitut	23 882	24 274	24 667	25 040	25 454
Fond för yttre underhåll	10 194	9 768	11 237	10 863	10 533
Balansomslutning	52 661	51 629	50 963	48 908	48 778
Fastighetens taxeringsvärde	127 200	127 200	127 200	119 600	119 600
Soliditet %	51%	47%	47%	45%	42%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	20	31	44	67	72
Låneskuld kr/kvm	2 100	2 134	2 169	2 201	2 238
Avgift kr/kvm	641	641	627	604	600

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	13 492 144
Årets resultat	2 457 623
Summa till stämmans förfogande	15 949 767

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	15 949 767
-------------------------	-------------------

S



HSB Brf Vesslan i Malmö

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	8 819 376	8 769 518
Övriga intäkter	Not 2	634 011	601 807
Summa Nettoomsättning		9 453 387	9 371 325
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-3 485 009	-3 485 472
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-336 943	-329 667
Löpande underhåll	Not 5	-435 020	-289 969
Periodiskt underhåll	Not 6	-237 020	-2 124 674
Övriga externa kostnader	Not 7	-436 590	-382 711
Fastighetsskatt/avgift		-461 158	-458 210
Avskrivningar	Not 8	-1 447 751	-1 541 138
Summa fastighetskostnader		-6 839 490	-8 611 840
Rörelseresultat		2 613 897	759 485
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 449	51 513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 723	-358 100
Summa finansiella poster		-156 274	-306 587
Årets resultat		2 457 623	452 898
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		2 457 623	452 898
Avsättning underhållsfond		-663 000	-655 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		237 020	2 124 674
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-425 980	1 469 674
Överskott		2 031 643	1 922 572



HSB Brf Vesslan i Malmö

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	37 963 176	39 410 927
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	569 136	391 170
		<u>38 532 312</u>	<u>39 802 097</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 533 012</u>	<u>39 802 797</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 985	4 928
Avräkningskonto HSB Malmö		4 656 345	2 386 331
Övriga fordringar	Not 12	2 559	2 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	451 432	429 864
		<u>5 125 321</u>	<u>2 823 682</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	9 000 001	9 000 001
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 939	2 939
		<u>2 939</u>	<u>2 939</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>14 128 261</u>	<u>11 826 622</u>
Summa tillgångar		<u>52 661 274</u>	<u>51 629 419</u>

S



HSB Brf Vesslan i Malmö

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

236 526

236 526

Upplåtelseavgifter

597 390

597 390

Fond för yttre underhåll

10 193 549

9 767 569

11 027 465

10 601 485

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

13 492 144

13 465 226

Årets resultat

2 457 623

452 898

15 949 767

13 918 124

Summa eget kapital

26 977 232

24 519 608

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

7 736 718

23 881 614

7 736 718

23 881 614

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

16 144 896

392 664

Leverantörsskulder

453 038

653 760

Aktuell skatteskuld

27 014

32 246

Fond för inre underhåll

27 328

88 375

Övriga skulder

Not 17

197 739

178 010

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 097 309

1 883 142

17 947 324

3 228 197

Summa skulder

25 684 042

27 109 811

Summa eget kapital och skulder

52 661 274

51 629 419

}

**HSB Brf Vesslan i Malmö**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 457 623	452 898
Avskrivningar	1 447 751	1 541 138
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 905 374	1 994 036
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 481	20 141
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 033 105	606 268
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 840 789	2 620 445
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-177 967	-162 624
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-177 967	-162 624
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-392 808	-392 538
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-392 808	-392 538
Årets kassaflöde	2 270 014	2 065 283
Likvida medel vid årets början	11 389 271	9 323 988
Likvida medel vid årets slut	13 659 285	11 389 271



HSB Brf Vesslan i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 51 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,4 %.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 362 485 kr (föregående år 11 362 485 kr)

5



HSB Brf Vesslan i Malmö

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	4 763 196	4 763 196
	Årsavgifter lokaler	2 028 696	2 028 576
	Hyresintäkter	2 027 484	1 977 746
	Bruttoomsättning	8 819 376	8 769 518
Not 2	Övriga intäkter		
	Årsavgift el	546 194	532 413
	Övriga intäkter	87 817	69 394
	Summa	634 011	601 807
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	783 224	783 931
	El	656 497	598 288
	Uppvärmning	1 322 368	1 294 717
	Vatten	254 543	321 706
	Sophämtning	155 792	180 271
	Övriga avgifter	312 585	306 557
	Summa	3 485 009	3 485 472
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	171 875	169 125
	Revisorsarvode	31 250	30 750
	Löner och andra ersättningar	53 001	53 001
	Summa	256 126	252 876
	Sociala kostnader	80 817	76 791
	Summa	80 817	76 791
	Totalt	336 943	329 667
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	4 922	0
	Material i löpande underhåll	19 103	21 697
	Löpande underhåll av bostäder	20 773	0
	Löpande underhåll av lokaler	0	8 851
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	13 709	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	49 801	46 291
	Löpande underhåll av installationer	68 857	91 077
	Löpande underhåll Va/sanitet	9 309	14 499
	Löpande underhåll ventilation	49 193	23 611
	Löpande underhåll el	62 539	46 132
	Löpande underhåll hissar	118 972	24 589
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	8 592
	Löpande underhåll garage och p-platser	3 822	0
	Försäkringsskador	14 021	4 630
	Summa	435 020	289 969
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll bostäder	0	35 432
	Periodiskt underhåll lokaler	0	60 925
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	117 875	0
	Periodiskt underhåll installationer	0	43 192
	Periodiskt underhåll ventilation	119 145	1 920 556
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	64 568
	Summa	237 020	2 124 674

}



HSB Brf Vesslan i Malmö

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	192 403	192 063
	Revisionsarvoden	12 623	11 743
	Övriga externa kostnader	231 564	178 905
	Summa	436 590	382 711
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 447 751	1 541 138
	Summa	1 447 751	1 541 138

S



HSB Brf Vesslan i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 562 587	59 562 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 562 587	59 562 587
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-20 351 660	-18 810 522
Årets avskrivningar	-1 447 751	-1 541 138
Utgående avskrivningar	-21 799 411	-20 351 660
Bokfört värde Byggnader	37 763 176	39 210 927
Ingående anskaffningsvärde mark	200 000	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 000	200 000
Bokfört värde Mark	200 000	200 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	37 963 176	39 410 927
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	55 000 000	55 000 000
Byggnad - lokaler	19 000 000	19 000 000
	74 000 000	74 000 000
Mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Mark - lokaler	9 200 000	9 200 000
	53 200 000	53 200 000
Taxeringsvärde totalt	127 200 000	127 200 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	391 170	228 546
Årets investeringar avser gårdrenovering, kostnader ca 15 mkr, färdig	177 967	162 624
Pågående nyanläggningar under 2019.	569 136	391 170
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

S



HSB Brf Vesslan i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	2 559	2 559
	2 559	2 559

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	20 779	16 136
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	430 653	413 728
	451 432	429 864

Not 14 Kortfristiga placeringar

Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	9 000 001	9 000 001
---	------------------	------------------

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	236 526	597 390	9 767 569	13 465 226	452 898
Resultatdisponering under året				452 898	-452 898
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-237 020	237 020	
Avsättning år 2018 yttre fond			663 000	-663 000	
Årets resultat					2 457 623
Belopp vid årets slut	236 526	597 390	10 193 549	13 492 144	2 457 623

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788792677	0,85%	2019-09-11	7 783 450	7 783 450	97 000
Nordea Hypotek	39788792685	0,85%	2019-09-11	5 850 794	5 850 794	69 000
Swedbank Hypotek	2754214290	1,03%	2019-11-25	2 367 652	2 367 652	83 808
Nordea Hypotek	39788870015	1,05%	2020-10-21	4 266 468	46 000	46 000
Swedbank Hypotek	2752599155	1,13%	2020-01-24	3 613 250	97 000	97 000
				23 881 614	16 144 896	392 808

Långfristiga skulder till kreditinstitut **7 736 718**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 917 574
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 0,93%

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

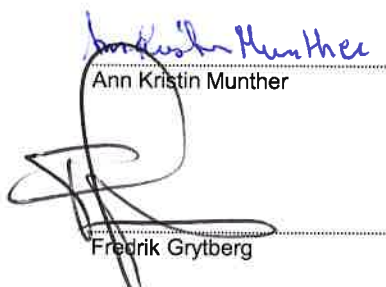
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	35 289 600	35 289 600
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



HSB Brf Vesslan i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	63 078	62 106
Arbetsgivaravgifter	65 131	62 189
Mervärdesskatt	69 530	53 715
	197 739	178 010
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	17 923	17 658
Övriga upplupna kostnader	409 997	755 351
Förutbetalda hyror och avgifter	669 389	1 110 133
	1 097 309	1 883 142

Malmö 16/11 - 2019
Ann Kristin Munther
Oscar Nilsson
Cintia Bertacchi Uvo
Fredrik Grytberg
Ingemar Hägerfjord
Jan Friberg
Mathias PerssonVår revisionsberättelse har 20/11 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Bo Sturesson
Av föreningen vald revisor
Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Kristina Chronqvist
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Malmö, org.nr. 746000-5320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan i Malmö för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

5

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vesslan i Malmö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

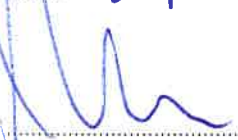
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 30/4 2019



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Bo Sturesson
Av föreningen vald revisor



Kristina Chronqvist
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.